

ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΥΠΡΟΥ  
CYPRUS ASSOCIATION OF CIVIL ENGINEERS

Επιστημονικό και Ερευνητικό Κέντρο ΣΠΟΔΜΗΚ Α.Ε.Δ.  
CYKE Educational and Research Centre Ltd

**ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ**

Παρασκευή, 9 Απριλίου 2021

**Εισηγητής: Βαρνάβας Λάμπρου**  
Διευθυντής Συμβάσεων & Υπηρεσιών στην εταιρεία Cybarco Contracting Ltd  
BEng(Hons) & MSc Civil & Structural Engineering,  
LLM Construction Law & Arbitration  
MCI Arb. Arbitrator

1

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Αποποίηση Ευθύνης**

Η παρουσίαση περιλαμβάνει βασικές αρχές δικαίου οι οποίες για να χρησιμοποιηθούν σε προσωπική βάση θα πρέπει προηγουμένως να ληφθεί ξεχωριστή νομική συμβουλή

2

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ:**

- ✓ Το Συμβόλαιο
- ✓ Τα Μέρη
- ✓ Θέματα Προόδου
- ✓ Πληρωμές
- ✓ Επίλυση Διαφορών

3

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Γιατί έχουμε Συμβόλαια:

- Καταγράφει προσδοκίες και παραδοτέα
- Ορίζει την τελική παράδοση
- Μακρές διαπραγματεύσεις και επιλεκτική μνήμη
- Άνθρωποι φεύγουν, απολύονται ή ακόμα και ... πεθαίνουν
- Το αξιόπιστο πρόσωπο για εσάς μπορεί να μην είναι πλέον παρών
- Ο έμπιστος σας φίλος πιθανότατα να μην είναι ο τελικός ιθύνων
- ΔΣ, Διευθυντής ή τράπεζα μπορεί να ακυρώσουν το έργο
- Ο «Φίλος» σας μπορεί τελικά μην είναι καθόλου φίλος
- Υπάρχουν άνθρωποι που δεν είχαν ποτέ πρόθεση να πληρώσουν ... ξέρουν καλά πώς να κερδίσουν την αγάπη και την εμπιστοσύνη σας

4

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### ΤΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ:

- Συμβόλαιο ορίζεται ως η νομικώς εκτελεστή συμφωνία, η οποία αντιπροσωπεύει ένα μέσο **προγραμματισμένων** αλληλεπιδράσεων
- Υπήρξαν πολλοί ορισμοί για τον όρο 'Κατασκευαστικό (ή Οικοδομικό) Συμβόλαιο'
- Ο λόρδος Diplock το όρισε ως "ένα ολοκληρωτικό συμβόλαιο για την **πώληση** αγαθών και εργασίας και εργατικών, για ένα κατ' αποκοπή **ποσό**, που καταβάλλεται σε **δόσεις** καθώς τα αγαθά παραδίδονται και η εργασία **εκτελείται**"



5

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Τυποποιημένα Κατασκευαστικά Συμβόλαια:

- Ανάγκη για καλύτερη διαχείριση των έργων
- Αύξηση στο μέγεθος και πολυπλοκότητα
- Αύξηση στις απαιτήσεις των Εργοδοτών
- Τα έργα να τελειώνουν στο χρόνο τους και εντός προϋπολογισμού
- Στόχος η μείωση των απαιτήσεων για χρόνο και κόστος
- Εισαγωγή τυποποιημένων Όρων Συμβολαίων
- Βοήθεια για τους επαγγελματίες του κλάδου
- Καλές πρακτικές και διαδικασίες στη διεύθυνση έργων
- Έλεγχος από Δικαστήρια
- Ανάπτυξη νομολογίας και ερμηνεία όρων
- Προκαθορισμένες υποχρεώσεις μερών σε συγκεκριμένους χρόνους



6

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Συνήθη Διεθνή Τυποποιημένα Συμβόλαια:**

**JCT Form:**

Εκδίδεται από το Joint Contracts Tribunal, στο Ηνωμένο Βασίλειο. Συμμετέχουν:

- Association of Consulting **Engineers**
- British **Property** Federation
- **Construction** Confederation
- Local **Government** Association
- National Specialist **Contractors** Council
- Royal Institute of British **Architects**
- Royal Institution of Chartered **Surveyors**
- Scottish Building Contract **Committee**



**FIDIC Conditions of Contract for Construction:**

Εκδίδεται από το Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils

7

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Τυποποιημένα Συμβόλαια στην Κύπρο:**

**Κυρίως Συμβόλαια για Οικοδομικά Έργα:**

- Με Ποσότητες (E1A) & Χωρίς Ποσότητες (E2A)

**Συμβόλαιο για Μικρά Οικοδομικά Έργα (E3A)**

**Κυρίως Συμβόλαιο για Τεχνικά Έργα (με κατά προσέγγιση ποσότητες) (E4T)**

**Συμβόλαια Υπεργολαβίας για Διορισμένους Υπεργολάβους σε Οικοδομικά ή Τεχνικά Έργα:**

- Με Ποσότητες (Y1) & Χωρίς Ποσότητες (Y2)

Εκδίδονται από Μικτή Επιτροπή Δομικών Συμβολαίων Κύπρου (ΜΕΔΣΚ):

- Σύνδεσμος Πολιτικών Μηχανικών και Αρχιτεκτόνων Κύπρου
- Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Κύπρου
- Σύλλογος Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου
- Σύνδεσμος Επιστημόνων Επιμετρητών Κύπρου
- Ομοσπονδία Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου
- <http://www.cceaa.org.cy/gr/medsk-gr.html>

8

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Τυποποιημένα Συμβόλαια στην Κύπρο:**

**Όροι Συμβολαίου για Κατασκευή Δημόσιων Οικοδομικών Έργων:**

- Για ένα κατ' αποκοπή ποσό, με ποσότητες
- Για ένα κατ' αποκοπή ποσό, χωρίς ποσότητες
- Με κατά προσέγγιση ποσότητες

**Όροι Συμβολαίου για Κατασκευή Δημόσιων Έργων Πολιτικής Μηχανικής (με κατά προσέγγιση ποσότητες)**

**Εκδόθηκαν πρώτη φορά το 2006 από:**

- Τμήμα Δημοσίων Έργων
- ΕΤΕΚ
- Ομοσπονδία Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου
- Τμήμα Ελέγχου Υπουργείου Συγκοινωνιών και Έργων
- Βασίζεται στο Συμβόλαιο FIDIC 4η Έκδοση του 1987
- [http://www.treasury.gov.cy/treasury/treasurynew.nsf/page26\\_6717a62c-6717a62c-gr?opendocument](http://www.treasury.gov.cy/treasury/treasurynew.nsf/page26_6717a62c-6717a62c-gr?opendocument)



9

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Ερωτήσεις

10

---

---

---

---

---

---

---

---

## ΤΑ ΜΕΡΗ

Ανεξάρτητα του τύπου του Συμβολαίου, τα κύρια Μέρη που το συναποτελούν:

- Εργοδότης
- Εργολάβος
- Μηχανικός/Αρχιτέκτονας
- Υπεργολάβοι



• Στα λεγόμενα παραδοσιακά συμβόλαια, ο Εργοδότης, ο Εργολάβος και ο Μηχανικός/Αρχιτέκτονας έχουν διακριτούς ρόλους

• Πιο πολύπλοκα είναι τα λεγόμενα 'Συνεργασίας Δημόσιου-Ιδιωτικού Τομέα', BOT, DBFO, PFI κλπ όπου οι ρόλοι δεν είναι ακριβώς διακριτοί και θα αποτελούσαν αντικείμενο ενός πιο προχωρημένου Σεμιναρίου

• Οι Υποχρεώσεις, τα Καθήκοντα και τα δικαιώματα του κάθε Μέρους και οι σχέσεις μεταξύ τους είναι εξαιρετικά σημαντικό να είναι ξεκάθαρα

• Προβλήματα παρουσιάζονται όταν κάτι τέτοιο δεν ισχύει και δημιουργούνται αχρείαστες επικαλύψεις

11

---

---

---

---

---

---

---

---

## Ο Εργοδότης:

- Αναθέτει το Έργο, το οποίο θα εκτελεστεί προς δικό του όφελος
- Συμφωνεί τα **πληρώσει** για τις κατασκευαστικές εργασίες
- Δυνατό να μην είναι ο τελικός **χρήστης** του Έργου
- Δυνατό να μην είναι ούτε ο **ιδιοκτήτης** της γης
- 'Αυτός που ορίζεται ως **Εργοδότης** στη Συμφωνία'



### Κύριες και Βασικές Υποχρεώσεις Εργοδότη:

- Να παραχωρήσει το **εργοτάξιο** στον Εργολάβο
- Να **διευθύνει** το εργοτάξιο, δηλαδή να διορίσει Μηχανικό/Αρχιτέκτονα, Επιμετρητή Ποσοτήτων (αν χρειάζεται), Υπεργολάβους, Προμηθευτές
- Να εκδίδει **οδηγίες** και να παρέχει πληροφορίες (**Προσοχή - Μηχανικός**)
- Να **συνεργάζεται** με τον Εργολάβο, έτσι ώστε ο Εργολάβος να μπορέσει να φέρει σε πέρας τις υποχρεώσεις του με βάση το Σύμβολαιο
- Να **πληρώνει** τον Εργολάβο για εργασία που εκτέλεσε γι' αυτόν
- Να μην επεμβαίνει στις **εξουσίες** του Μηχανικού/Αρχιτέκτονα που διορίσει
- Να συμμορφώνεται σε θέματα **Ασφάλειας και Υγείας**

12

---

---

---

---

---

---

---

---

### Ο Εργολάβος:



- Εκτελεί το Έργο, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Συμβολαίου
- Καλείται επίσης και **Κυρίως Εργολάβος**, για να ξεχωρίζει από τους Υπεργολάβους

#### Κύριες και Βασικές Υποχρεώσεις:

- Να **ολοκληρώσει** τις εργασίες με καλή **ποιότητα**, χρησιμοποιώντας την πρέπουσα ικανότητα και φροντίδα που θα αναμενόταν από έναν εργολάβο συνήθους ικανότητας (ordinary competence)
- Συνεχή υποχρέωση κατά τη διάρκεια του Έργου, να **προστατεύει** και να προωθεί την **ποιότητα** της εργασίας. Θεωρείται ανεπάρκεια να αναμένει μέχρι την ολοκλήρωση του Έργου για να αναφέρει τυχόν προβλήματα, π.χ. στη μελέτη
- Να **επιδιορθώνει** τυχόν ελαττωματική εργασία του
- Να συμπληρώσει τις εργασίες εντός του **χρονοδιαγράμματος** του Έργου
- Να διατηρεί **ασφάλιση** στο Έργο και να απαλλάσσει τον Εργοδότη από τυχόν ευθύνης/ζημιές
- Να φροντίζει και να παρέχει την απαραίτητη **ασφάλεια και υγεία** στο εργοτάξιο

13

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Μηχανικός/Αρχιτέκτονας



- **Μελέτη και Επίβλεψη** Έργου
- **Ξεχωριστές** Συμφωνίες με Εργοδότη
- Άλλοι Σύμβουλοι (Ηλεκτρομηχανολόγοι Μηχανικοί, Επιμετρητής Ποσοτήτων κ.ά.)
- Συγκεκριμένα καθήκοντα για τη **διαχείριση** του Συμβολαίου
- Δεν αποτελεί μέρος του Κατασκευαστικού Συμβολαίου αλλά **αναγκαίο μέρος** για την ολοκλήρωση του Έργου
- **Κατονομάζεται** στο Κατασκευαστικό Συμβόλαιο
- Οι αποφάσεις του διαβιβάζονται στον Εργοδότη μέσω **‘Πιστοποιητικών’**, τα οποία ενεργοποιούν τις πληρωμές προς τον Εργολάβο
- Υπόχρεος και έχει καθήκον να ενεργεί **δίκαια, τίμια και ανεξάρτητα (??)**

#### Κύριες και Βασικές Υποχρεώσεις:

- Να **φροντίζει** για να εκτελείται το Συμβόλαιο
- Να **πιστοποιεί** πρόοδο εργασιών και ποσό χρημάτων που οφείλονται από τον Εργοδότη στον Εργολάβο
- Να **αποφασίζει** κατά πόσο η εργασία εκτελέστηκε σύμφωνα με τη Μελέτη και προς ικανοποίηση του

14

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Ερωτήσεις

15

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## ΘΕΜΑΤΑ ΠΡΟΟΔΟΥ

### Πιστοποιητικά:

Παρακολούθηση και πιστοποίηση προόδου:

- Προσωρινή Παραλαβή
- Περίοδος Συντήρησης Ελαττωμάτων
- Λήξη Περιόδου Ευθύνης Ελαττωμάτων
- Καταγραφή πραγματικών γεγονότων
- Παρακολούθηση προόδου εργασιών
- Έκδοση πληρωμών
- Ολοκλήρωση του Έργου
- Ρυθμίζουν τα δικαιώματα και υποχρεώσεις των Μερών

16

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Είδη Πιστοποιητικών:

Ενδιάμεσα Πιστοποιητικά:

- Εκδίδονται κατά τη διάρκεια του Συμβολαίου
- Παρακολούθηση προόδου Έργου
- Ρύθμιση ενδιάμεσων πληρωμών
- Πιστοποίηση αξίας εργασίας σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή
- Ενεργοποίηση πληρωμών
- Πιστοποίηση ποσών προς Διορισμένους Υπεργολάβους
- Χαρακτήρας προσωρινός και κατά προσέγγιση
- Δεν είναι οριστικά, ούτε για ποσό ούτε για ποιότητα

Άλλα Πιστοποιητικά:

Επιπρόσθετα Ενδιάμεσων και Τελικού Πιστοποιητικών, τα ακόλουθα Πιστοποιητικά τα συναντούμε σε Τυποποιημένα Συμβόλαια:

- Πιστοποιητικό Παραλαβής (ΜΕΔΣΚ vs ...)
- Πιστοποιητικό Μη-παρακαλάβης
- Πιστοποιητικό Τμηματικής Παραλαβής
- Πιστοποιητικό Ευθύνης Ελαττωμάτων

17

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Τελικό Πιστοποιητικό:

- Εκδίδεται από Μηχανικό στο τέλος Περιόδου Συντήρησης Ελαττωμάτων
- Πιστοποιεί ολοκλήρωση υποχρεώσεων Εργολάβου έναντι Εργοδότη
- Σε αντίθεση με τα Ενδιάμεσα Πιστοποιητικά, το Τελικό Πιστοποιητικό πρέπει να είναι πολύ ακριβές και ανάλογα με το λεκτικό του Συμβολαίου, δυνατό να ληφθεί ως αποδεικτικό στοιχείο ότι έχουν εκπληρωθεί όλες οι υποχρεώσεις σύμφωνα με το Συμβόλαιο
- Το Τελικό Πιστοποιητικό είναι ένα πολύ σημαντικό συμβατικό έγγραφο, αποκλείοντας το Μέρος από τη λήψη θεραπείας εναντίον του άλλου σε περίπτωση που αργότερα ανακαλυφθούν ελαττώματα σε υλικά ή κατασκευές ή λάθος στον τελικό υπολογισμό του λογαριασμού
- Ανεξάρτητα των πιο πάνω, το Τελικό Πιστοποιητικό δεν ενέχει τελειωτική ισχύ αμέσως μετά την έκδοσή του. Συγκεκριμένος χρόνος δίδεται στα Μέρη για να το αμφισβητήσουν, αν το επιθυμούν, με τη λήξη του οποίου καθίσταται τελειωτικό
- Σημειώνεται ότι το Τελικό Πιστοποιητικό δεν απαλλάσσει τον Εργολάβο για τυχών ευθύνες του με βάση το Νόμο

18

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Συμπλήρωση Έργου – Έμπρακτη Συμπλήρωση – Προσωρινή Παραλαβή

- Πιστοποιητικό **Παραλαβής** ή Πιστοποιητικό Έμπρακτης Συμπλήρωσης
- Πιστοποιεί **ολοκλήρωση** εργασιών
- Έργο (π.χ. εγκαταστάσεις, κτήριο, δρόμος) έτοιμο για χρήση για το **σκοπό** που κατασκευάστηκε
- Τέλος αρχικών υποχρεώσεων μερών
- **Ενεργοποιεί** αριθμό συμβάντων:
  - Έναρξη Περιόδου Ευθύνης **Ελαττωμάτων**
  - Σταματά **ευθύνη** Εργολάβου για απώλειες ή ζημιές στο Έργο
  - Τελειώνει υποχρέωση Εργολάβου να διατηρεί ασφάλιση εργασιών (**CAR**)
  - Παύει ευθύνη Εργολάβου για **αποζημιώσεις** λόγω καθυστερήσεων (Liquidated damages)
  - Μείωση στο μισό της **Κράτησης**
  - Έναρξη περιόδου υποβολής **Τελικού Λογαριασμού**

19

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Συμπλήρωση Έργου – Έμπρακτη Συμπλήρωση – Προσωρινή Παραλαβή (συνέχεια)

- Πολύ **σημαντική** 'Έμπρακτη Συμπλήρωση'
- Εύκολο να αναγνωριστεί παρά να οριστεί
- **Αμφιλεγόμενη** ερμηνεία
- Νομολογία προσφέρει περιορισμένη βοήθεια
- Έμπρακτη Συμπλήρωση συμβαίνει όταν ολοκληρωθούν όλες οι κατασκευαστικές εργασίες που απαιτούνταν να γίνουν
- Εργασίες θεωρούνται **εμπράκτως συμπληρωμένες** παρά την παρουσία τυχόν ελαττωμάτων (ΜΕΔΣΚ vs ...)
- **Ευχέρεια** Μηχανικού/Αρχιτέκτονα να πιστοποιήσει 'Έμπρακτη Συμπλήρωση' έστω και αν παραμένουν κάποια ελάχιστα πράγματα ατέλειωτα
- Κακοτεχνίες/ ελαττώματα/εκκρεμώσεις εργασίες **δυνατό** να εκτελεστούν εντός της 'Περίόδου Συντήρησης' ή 'Περίόδου Ευθύνης για Ελαττώματα'

20

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Περίοδος Ευθύνης για Ελαττώματα

- **Αρχίζει** με έκδοση Πιστοποιητικού Έμπρακτης Συμπλήρωσης.
- **Ελάττωμα** που επηρεάζει ποιότητα αποτελεί παραβίαση Συμβολαίου
- Θα πρέπει να εμφανιστεί **εντός** Περιόδου Ευθύνης για Ελαττώματα
- Εντός Περιόδου Ευθύνης για Ελαττώματα, Εργολάβος αφήνεται ή έχει υποχρέωση να **επιδιορθώσει** τα δικά του ελαττώματα
- Ο Εργοδότης **δικαιούται** να απαιτήσει ζημιές επειδή ελαττώματα στην εργασία οδηγούν σε παραβίαση του Συμβολαίου
- **Ευτυχώς** και για τα δύο μέρη, η ύπαρξη του Όρου για Ελαττώματα, δίνει στον Εργολάβο το δικαίωμα να επιδιορθώσει τα δικά του ελαττώματα, το κόστος των οποίων θα ήταν πολύ μεγαλύτερο αν το έκανε άλλος εργολάβος

### Πιστοποιητικό Ευθύνης Ελαττωμάτων

- **Υποχρέωση** Μηχανικού/Αρχιτέκτονα
- Απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία ότι Ελαττώματα **επιδιορθώθηκαν**
- Οδηγεί στην Έκδοση **σχετικού** πιστοποιητικού
- **Απουσία** του δημιουργεί προβλήματα σε Εργοδότη και Εργολάβο

21

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Καθυστέρηση στην Ολοκλήρωση Έργου

- **Υποχρέωση** Εργολάβου να ολοκληρώσει το Έργο σύμφωνα με το Συμβόλαιο
- 'Αυτή η πιο θεμελιώδης υποχρέωση του Εργολάβου είναι απορίας άξιο γιατί τυγχάνει τόσο λίγης αντιμετώπισης από τις ρητές διατάξεις των Οικοδομικών Συμβολαίων': Wallace Duncan I. N. 'Hudson's Building and Engineering Contracts', 10η Έκδοση, 1970 σελ. 242
- Στα Κατασκευαστικά Συμβόλαια ο **ΧΡΟΝΟΣ** δεν είναι **ΟΥΣΙΩΔΗΣ** αλλά **ΘΕΜΕΛΙΩΔΟΥΣ ΣΗΜΑΣΙΑΣ**. Η διαφοροποίηση μεταξύ των δύο αυτών όρων είναι ζωτικής σημασίας
- Αν ο χρόνος ήταν **ΟΥΣΙΩΔΗΣ** τότε αποτυχία να ικανοποιηθεί αυτή η υποχρέωση θα σήμαινε παραβίαση του Συμβολαίου και όχι υποχρέωση πληρωμής ζημιών από το υπαίτιο Μέρος

22

### Καθυστέρηση στην Ολοκλήρωση Έργου (συν.)

- Στην αυστραλιανή υπόθεση Carr v Berriman, αποφασίστηκε ότι 'αν η υποχρέωση του Εργολάβου να ολοκληρώσει το Έργο σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία είναι ουσιώδης, τότε ο Εργοδότης απαλλάσσεται από περαιτέρω υποχρέωση εάν ο Εργολάβος έχει παραβεί και μπορεί να θεωρήσει το Συμβόλαιο άκυρο'
- 'Η φύση των Κατασκευαστικών Συμβολαίων είναι τέτοια που κάποια καθυστέρηση είναι πολύ πιθανή. Ως εκ τούτου, καθυστέρηση στην ολοκλήρωση παρέχει το δικαίωμα στο μη υπαίτιο Μέρος να εισπράξει αποζημίωση, και πολύ σπάνια το δικαίωμα να καταγγείλει τη Σύμβαση': Bunnii, G. N., 'The FIDIC Forms of Contract', 2005 Τρίτη Έκδοση, σελ. 806
- Προφανώς σε κάποιες περιπτώσεις, θα ήταν προς όφελος του Εργολάβου να ακυρώσει το Συμβόλαιο και να αποφύγει συνεπακόλουθες ζημιές. Ενέργεια ανεπιθύμητη στον Εργοδότη
- Άρα, είναι προς όφελος και των δύο Μερών να επιτρέπεται, μέσα από το Συμβόλαιο, **θεραπεία** όταν δημιουργείται καθυστέρηση

23

### Ερωτήσεις

24



## ΠΛΗΡΩΜΕΣ

### Ο Εργοδότης να πληρώνει

- Ο Εργοδότης οφείλει να **πληρώνει** τον Εργολάβο για εργασία που εκτέλεσε για αυτόν.
- Βασική υποχρέωση του Εργοδότη που πηγάζει από **ρητές** αναφορές στο Συμβόλαιο κάτω από τα κεφάλαια:
  - Ποσό Συμβολαίου
  - Χρονοδιάγραμμα πληρωμών
  - Μηχανισμός πληρωμών
- Η φιλοσοφία ύπαρξης ρητών προνοιών πληρωμής στο Συμβόλαιο, βασίζεται στο **δόγμα των 'ολοκληρωτικών συμβολαίων'**. Όπου, αναφέρεται ότι 'το δικαίωμα για πληρωμή για την προμήθεια αγαθών και υπηρεσιών δεν εγείρεται μέχρι την εκτέλεση ολόκληρου του συμβολαίου'. Ένα ολοκληρωτικό συμβόλαιο είναι ένα αδιαίρετο συμβόλαιο, όπου η ολοκληρωτική ικανοποίηση των υποχρεώσεων ενός Μέρους αποτελεί **προϋπόθεση** για να απαιτηθεί από το άλλο Μέρος η ικανοποίηση των δικών του υποχρεώσεων'
- Άρα, με τη συμπεριληψη ρητών όρων στα Συμβόλαια δημιουργείται μια συμφωνία μεταξύ των Μερών ότι το συμφωνημένο Ποσό Συμβολαίου θα **καταβάλλεται σε δόσεις**, σύμφωνα με την πρόοδο του Έργου ή/και σε **συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα**

25

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Φύση Συμβολαίων

- Ο καταμερισμός **ρίσκου**, ο έλεγχος ποιότητας και η μέθοδος τιμολόγησης και πληρωμών είναι οι κύριοι παράγοντες που διακρίνουν τα Κατασκευαστικά Συμβόλαια σε δύο μεγάλες κατηγορίες:
  - Για ένα κατ' αποκοπή ποσό (lump sum) με δελτία ποσοτήτων ή χωρίς δελτία ποσοτήτων
  - Επαναμετρούμενα, με κατά προσέγγιση ποσότητες

26

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Για ένα κατ' αποκοπή ποσό (lump sum) με δελτία ποσοτήτων ή χωρίς δελτία ποσοτήτων:

- Ο Εργολάβος συμφωνεί να αρχίσει και να ολοκληρώσει το Έργο για ένα **συγκεκριμένο Ποσό** Συμβολαίου
- Ο Εργολάβος **δεσμεύεται** από την προσφορά του, ακόμα και αν η εργασία κοστίζει περισσότερο ή ακόμα και αν έκανε λάθος στον υπολογισμό της τιμής
- Επειδή ο Εργολάβος δεν μπορεί **ρεαλιστικά** να προβλέψει όλα τα πιθανά **σενάρια** στο Ποσό Συμβολαίου, όπως αλλαγές και καθυστερήσεις, για τις οποίες ο Εργοδότης είναι υπεύθυνος, αυτά τα Συμβόλαια **επιτρέπουν αλλαγές** στο Ποσό Συμβολαίου σε προκαθορισμένες περιπτώσεις και με διαδικασία
  - Συμβόλαιο Κατ' αποκοπή **με ποσότητες** χρησιμοποιείται όταν η έκταση και η μελέτη του Έργου είναι γνωστή κατά την προσφοροδότηση
  - **Ρίσκο** του Εργοδότη μεγαλύτερο
  - Τα Συμβόλαια της ΜΕΔΣΚ είναι κατ' αποκοπή ποσό

27

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Επαναμετρούμενα, με κατά προσέγγιση ποσότητες:

- **Όχι** προκαθορισμένο Ποσό Συμβολαίου
- Ποσό Συμβολαίου υπολογίζεται με **μετρήσεις** κατά τη διάρκεια του Έργου
- Εφαρμόζονται συμφωνημένες **Τιμές Μονάδες** επί των μετρημένων ποσοτήτων
- Εργοδότης **δεν υπόσχεται** ότι οι ποσότητες είναι αυτές που αναφέρονται στα Δελτία Ποσοτήτων
- Χρησιμοποιείται όπου δεν υπάρχουν αρκετές πληροφορίες για το Έργο
- Τα έργα **Πολιτικής Μηχανικής** είναι κατά κανόνα επαναμετρούμενα

28

### Πληρωμή Ποσού Κράτησης

- Το Ποσό Κράτησης εξυπηρετεί διπλό σκοπό:
  - **Ασφάλεια** για τον Εργοδότη κατά του ρίσκου αποτυχίας του Εργολάβου να ολοκληρώσει το έργο, συμπεριλαμβανομένου της επιδιόρθωσης ελαττωμάτων
  - **Δυνατό** να παρέχει κάποιου βαθμού προστασίας για τον Εργολάβο σε περίπτωση **χρεωκοπίας** του Εργοδότη
- Ο Εργοδότης δικαιούται να **αφαιρεί** ένα ποσοστό από την εκτελεσθείσα εργασία σε κάθε Ενδιάμεσο Πιστοποιητικό, πριν την Έμπρακτη Συμπλήρωση, ως Κράτηση
- Με την έκδοση του Πιστοποιητικού Έμπρακτης Συμπλήρωσης (Παραλαβής) μέρος του Ποσού Κράτησης **απελευθερώνεται**
- Το υπόλοιπο **αποδεσμεύεται** στον Εργολάβο με την Έκδοση του Πιστοποιητικού Ευθύνης Ελαττωμάτων

29

### Τελική Πληρωμή – Τελικός Λογαριασμός

- Σύμφωνα με το Ambramson 'στη θεωρία πολύ λίγα λεφτά παραμένουν οφειλόμενα προς τον Εργολάβο στον Τελικό Λογαριασμό. Αυτό προϋποθέτει ότι ο Εργολάβος υπέβαλλε 'σωστά' Ενδιάμεσα Πιστοποιητικά' και σε τέτοια περίπτωση ότι ο Μηχανικός/Αρχιτέκτονας έκανε 'σωστές' πιστοποιήσεις'
- Το Συμβόλαιο επιχειρεί μέσω **μηχανισμών** να οδηγήσει σε αυτό το στόχο, αφού με το που φτάνει η περίοδος του Τελικού Λογαριασμού –μετά την Έμπρακτη Συμπλήρωση- η κατάσταση έχει ήδη γίνει πιο δεσμευτική για τα Μέρη
- Είναι, ως εκ τούτου, **καθήκον** του Μηχανικού/Αρχιτέκτονα να εκδώσει τον Τελικό Λογαριασμό για να ολοκληρωθούν οι υποχρεώσεις του Εργοδότη έναντι του Εργολάβου

30

## Ερωτήσεις

31

---

---

---

---

---

---

---

---

### ΕΠΙΛΥΣΗ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

- Η Επίλυση των Διαφορών μπορεί να ξεκινήσει και να τελειώσει οποιαδήποτε χρονική στιγμή κατά τη διάρκεια του Συμβολαίου
- Δύο βασικές ερμηνείες:
  - 'Παραπομπή για επίλυση, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, με ή χωρίς επιδιαιτητή, κάποιου θέματος ή θεμάτων διαφοράς μεταξύ των Μερών'. Russell
  - 'Η ιδιωτική παραπομπή για επίλυση μιας διαφοράς ή διαφωνίας μεταξύ δύο ή περισσότερων μερών, μετά που θα ληφθούν υπόψη μαρτυρίες και επιχειρήματα όλων των Μερών, από ένα πρόσωπο ή πρόσωπα, κατάλληλα διορισμένα, τα οποία ενεργούν δικαστικά'. D. Mark Cato

32

---

---

---

---

---

---

---

---



33

---

---

---

---

---

---

---

---